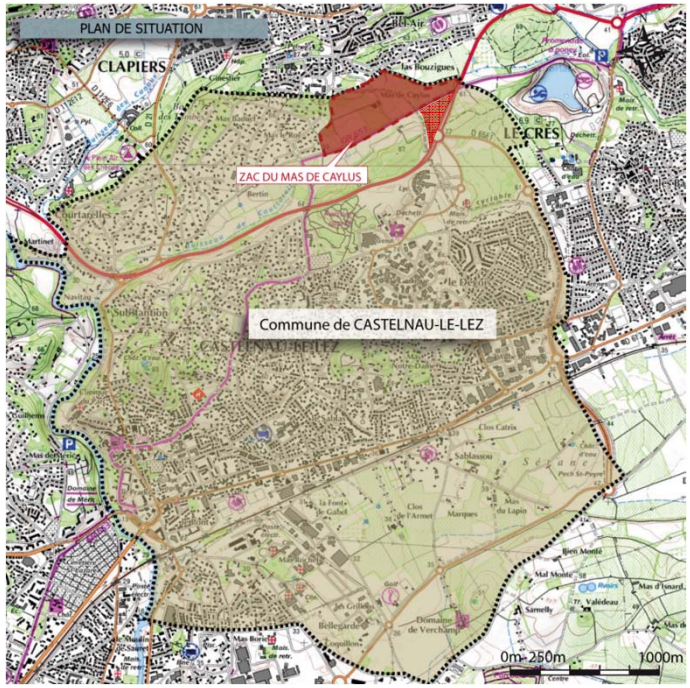
REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.
Z.A.C. DU DOMAINE DE CAYLUS : CREATION D'UN ECOQUARTIER

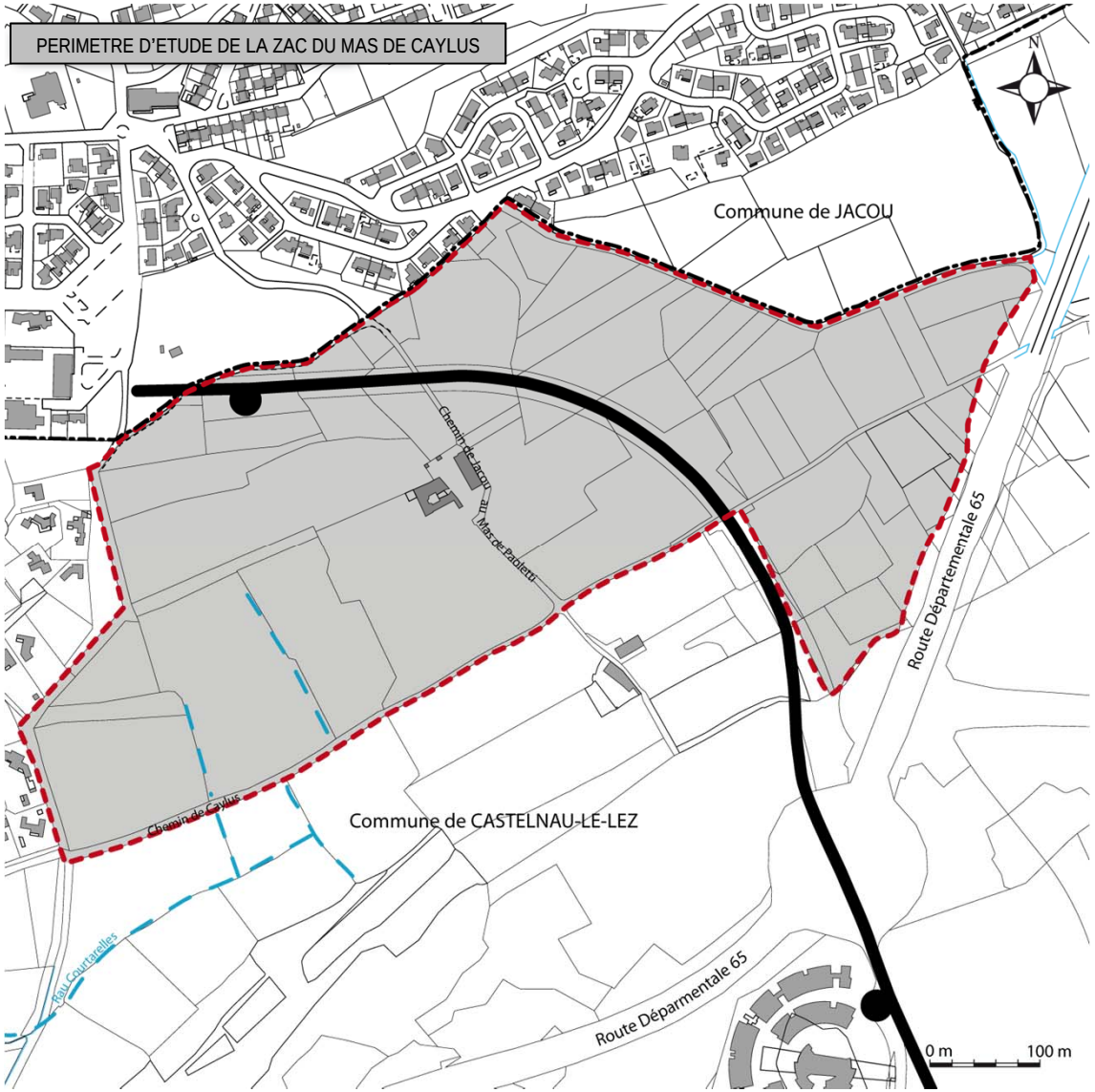
REUNION PUBLIQUE DU 8 MARS 2012

Architecte/urbaniste Agence A. Garcia-Diaz

Bureau d'Etudes Techniques SERI

SITUATION DU PROJET

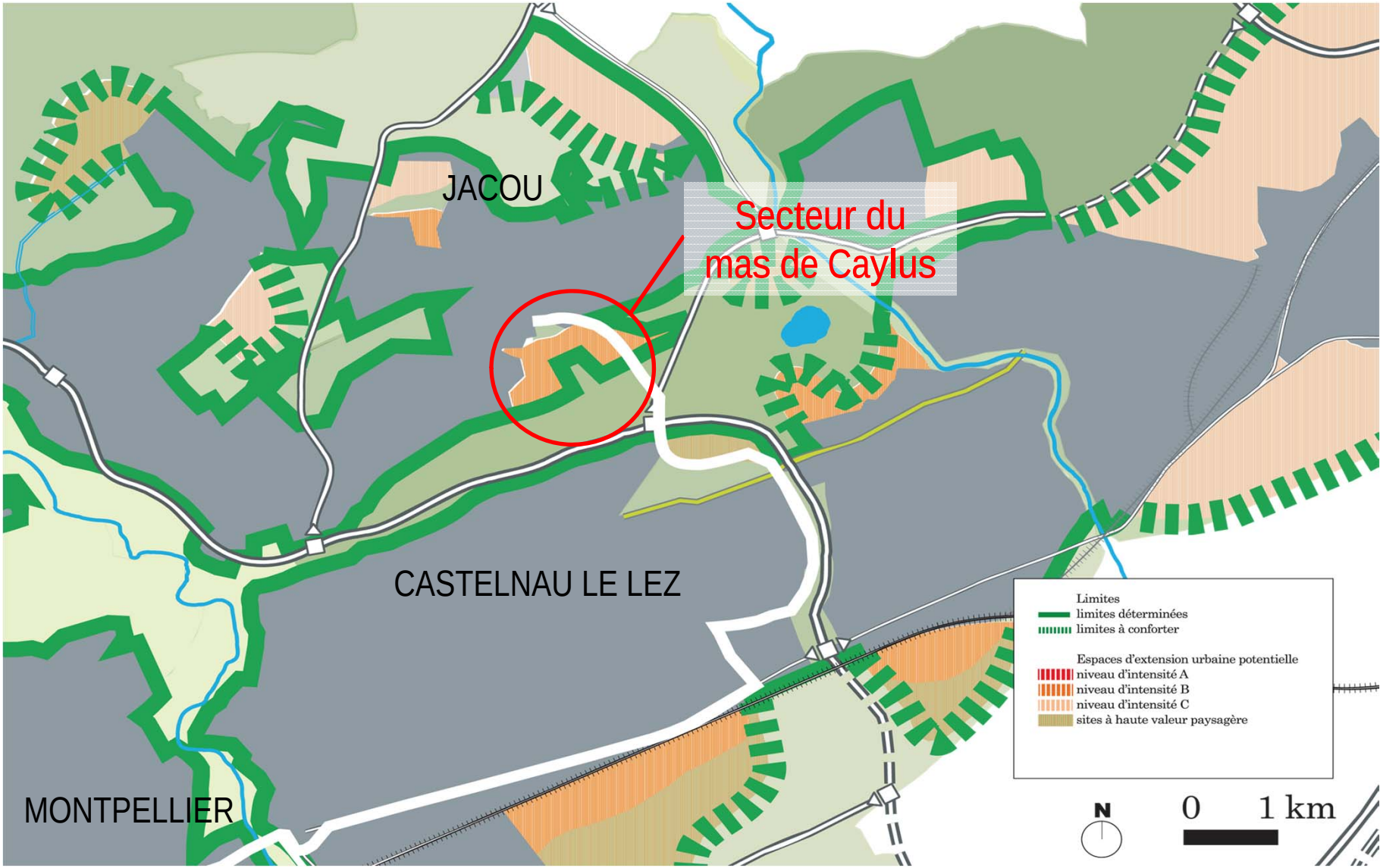




Un secteur situé au nord du territoire communal, limitrophe à la commune de Jacou et desservi par le tramway ligne 2.

POURQUOI UN ECOQUARTIER AU DOMAINE DE CAYLUS ?

UNE URBANISATION PROGRAMMEE PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



LES DONNEES DU SCOT ET DU PLH

LE SCOT DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER : l'agglomération de Montpellier accueille environ 5 500 nouveaux habitants par an d'où une politique volontariste en matière d'habitat pour répondre à cette pression démographique et les tensions qui en découlent sur le marché du logement.

Le Document d'Orientations Générales identifie trois niveaux d'intensité en fonction du contexte du site et de la qualité des dessertes par les réseaux de de transports publics:

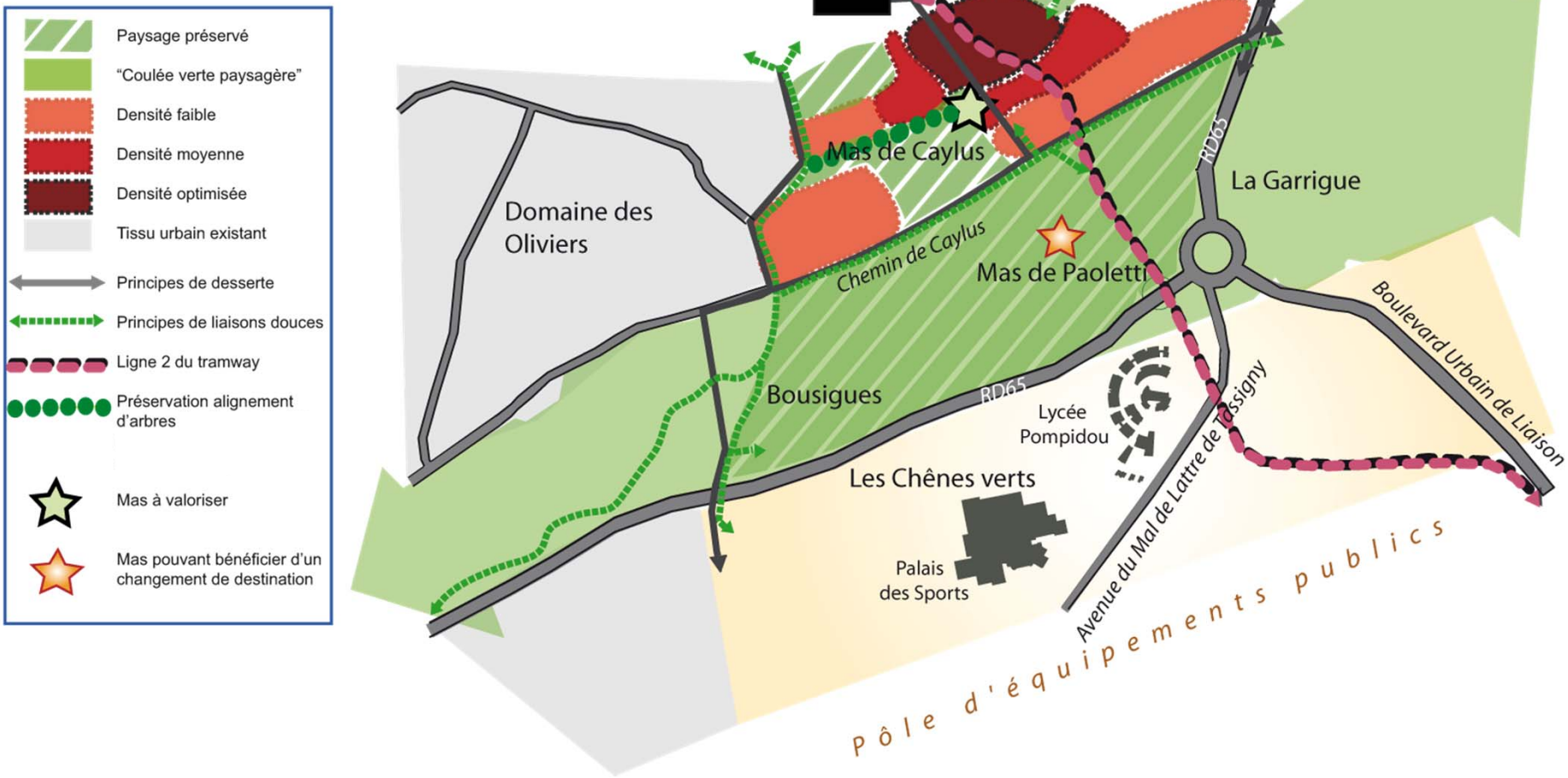
- A plus de 50 logements / hectare ou plus de 8 000m² de surface plancher / hectare
- B plus de 30 logements / hectare ou plus de 4 000m² de surface plancher / hectare
- C plus de 20 logements / hectare ou plus de 2 000m² de surface plancher / hectare

Le site du Mas de Caylus est classé en niveaux d'intensité B.

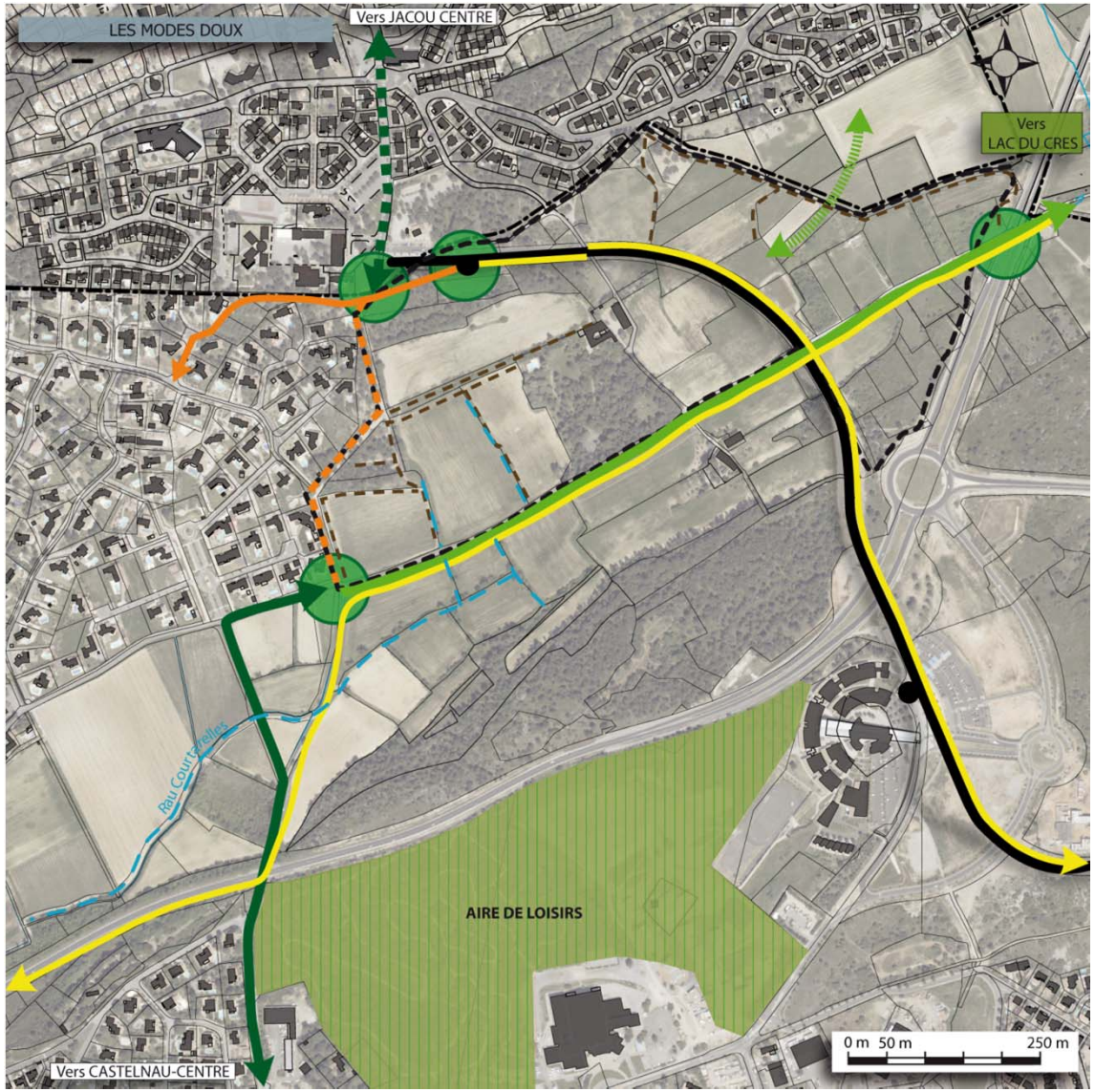
LES OBJECTIFS DU PLH A VENIR (2013-2018) : développement d'une offre de logement diversifiée avec pour tout nouveau programme un objectif de :

- 50% de logements libres,
- 30% de logements locatifs sociaux
- 20% de logements en accession abordable.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : une orientation d'aménagement qui traduit les objectifs du S.C.O.T.



UN SITE DESSERVI PAR LE TRAMWAY ET DES CHEMINEMENTS DOUX



L'équipement du site en mode de déplacements doux a précédé l'urbanisation future et subordonne le projet a une certaine densité.

- Connecter la ZAC à Castelnau-centre (2009)
- Connecter la ZAC à Jacou-centre
- Créer et valoriser un cheminement en modes doux entre la ZAC et le lac du Crès
- Connecter la ZAC à son environnement immédiat
- Pistes cyclables existantes ou à envisager
- Chemins ruraux existants
- Aire de loisirs - parcours de santé à proximité immédiate de la ZAC
- Points d'accroche à conforter
- Cheminements piétons récemment achevés
- Cheminements piétons à réaliser (PEP ZAC domaine des oliviers)

UN SITE DESSERVI PAR LE TRAMWAY ET DES CHEMINEMENTS DOUX

UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL A VALORISER

ECOQUARTIER MODE D'EMPLOI

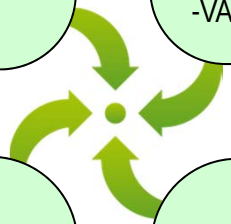
LES PILIERS DE L'ECOQUARTIER DU DOMAINE DE CAYLUS

GOUVERNANCE

- CONCERTATION
- VALIDATION
- SENSIBILISATION
- GESTION
- CONTRACTUALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, ECONOMIQUES ET SOCIAUX A CHAQUE ETAPE DE LA PROCEDURE.

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

- PROMOUVOIR DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS ET DURABLES (TRAMWAY, VELO)
- INTEGRER UNE MIXITE FONCTIONNELLE AU QUARTIER (ECOLE, COMMERCES DE PROXIMITE)
-VALORISER LES RELATIONS AVEC LE MILIEU FORESTIER



CADRE DE VIE ET USAGES

-QUALITE DES ESPACES PUBLICS (PROMENADE, DETENTE)

-DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET ADAPTE A TOUS (ORIENTATION, ACCESSIBILITE,…)

-VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL LOCAL

- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT AFIN DE FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL ET DE PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE

CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITE

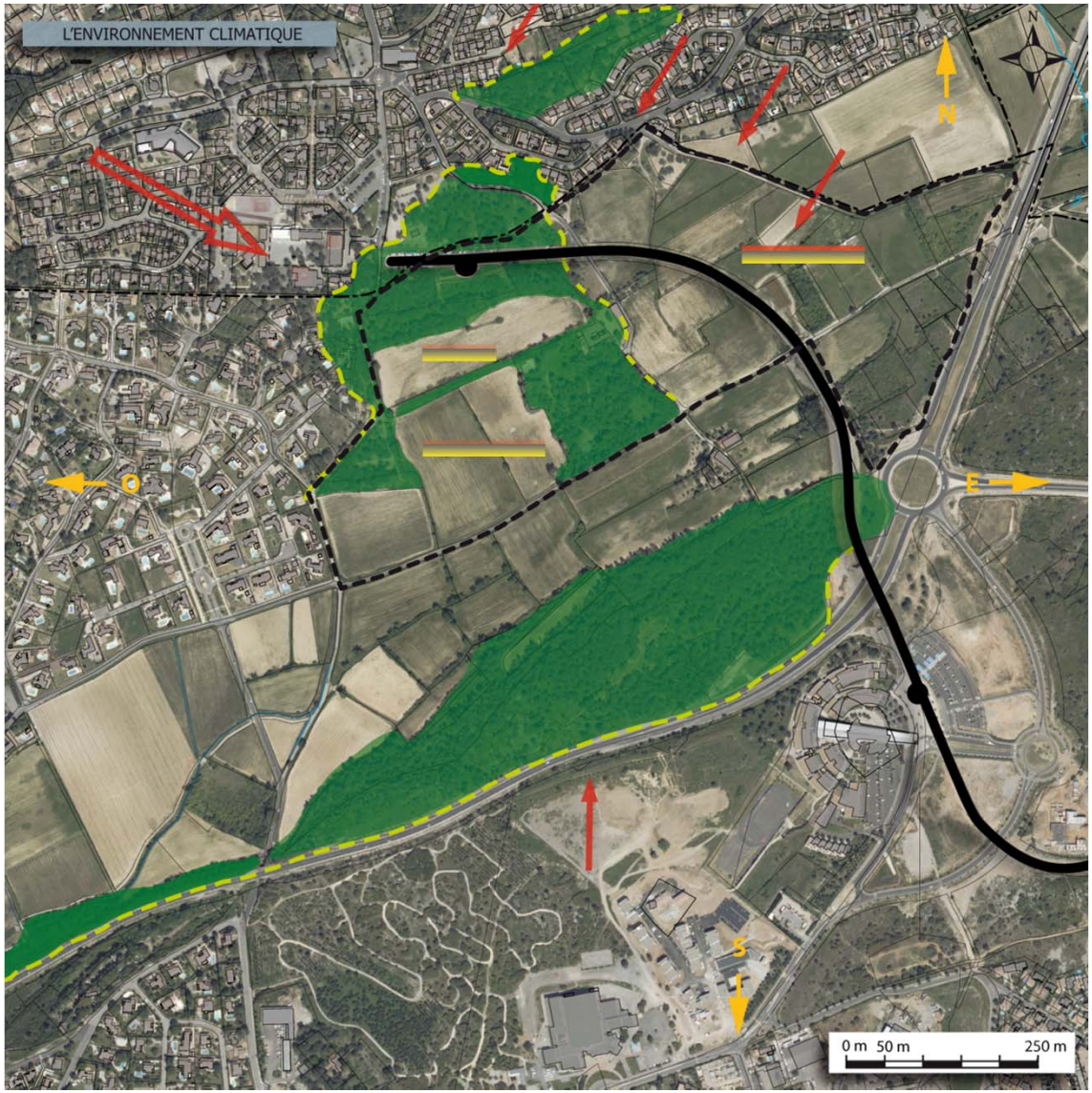
-REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

-GESTION QUALITATIVE ET ECONOME DE L'EAU

-VALORISER LA NATURE EN VILLE

-OPTIMISER ET DIVERSIFIER LES SOURCES D'ENERGIES

UN SITE FAVORABLE A LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BÂTIMENTS



Le site présente une exposition favorable à la conception bioclimatique des bâtiments.

Masses végétales protégeant des vents dominants

Interface vents dominants / "écrans végétaux"

Orientation nord-sud des batiments : ensoleillement optimal en façade sud

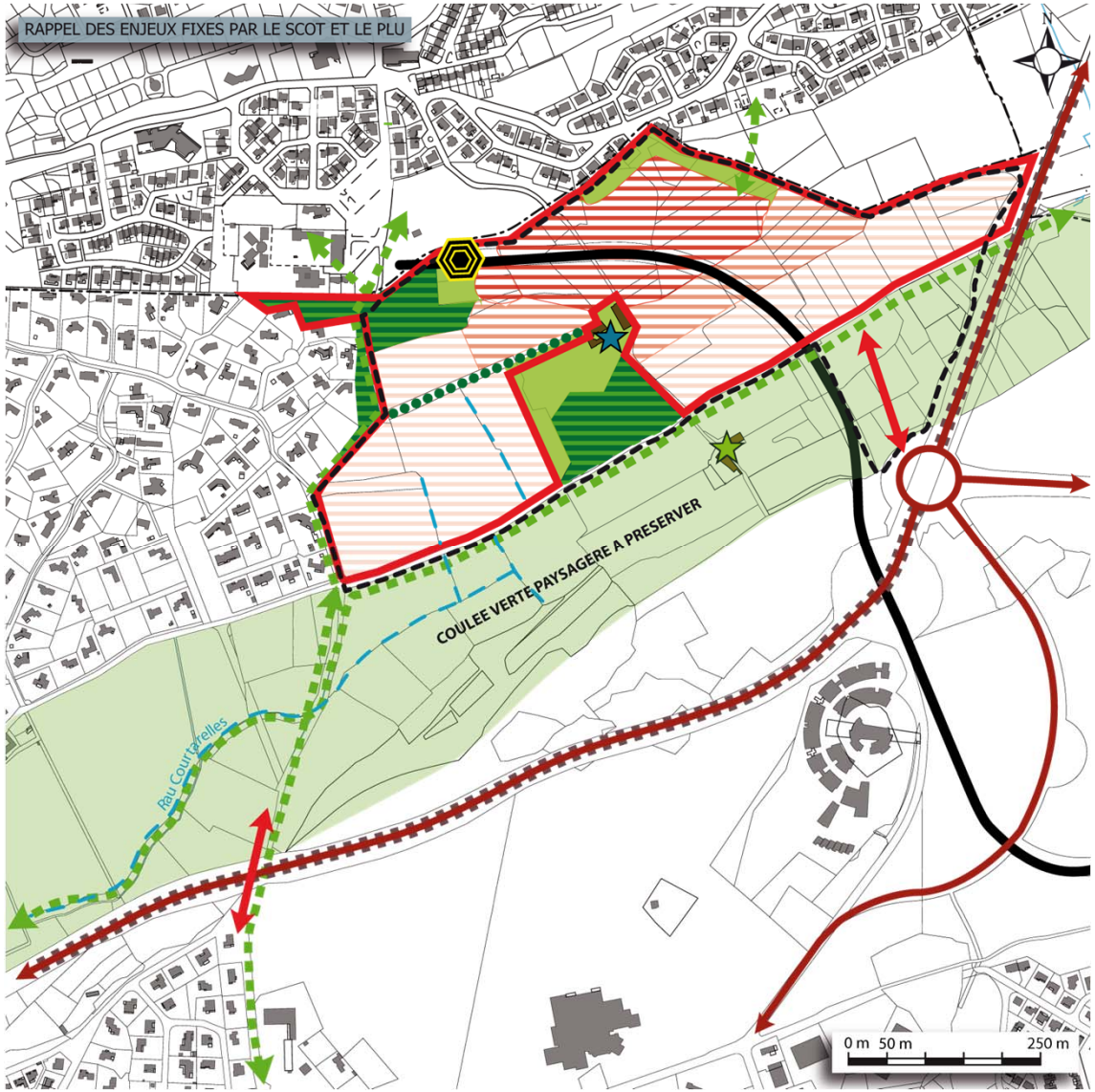
Vents forts de nord à nord-ouest (tramontane)

Vents fréquents de nord à nord-est (mistral)

Façade nord exposée au vent Intensité d'exposition

Secteur relativement exposé au vent

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER



LEGENDE SECTEUR MAS DE CAYLUS

- Secteur Caylus identifié par le SCoT Intensité B : objectif de 30 à 50 logements par hectare
- Projet de doublement de la RD65
- Améliorer les transparences et les accès avec la RD65
- Principes de liaisons douces à conforter
- Préserver la coulée verte paysagère et naturelle
- Préserver les Espaces Boisés Classés existants Valoriser les EBC en leur affectant une vocation (ouverture au public, espace de loisirs...)
- Préserver les espaces naturels et boisés existants Valoriser ces espaces en leur affectant une vocation (ouverture au public, espace de loisirs...)
- Valoriser et conforter la polarité / centralité autour de la station terminus de tramway
- Mas de Caylus à valoriser
- Mas de Paoletti pouvant bénéficer d'un changement de destination
- Alignement d'arbres à maintenir
- Densité forte préconisée par l'orientation d'aménagement particulière "secteur de Caylus"
- Densité moyenne préconisée par l'orientation d'aménagement particulière "secteur de Caylus"
- Densité "faible" préconisée par l'orientation d'aménagement particulière "secteur de Caylus"

POURQUOI UNE PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE?

UNE PROCEDURE AXEE SUR LA CONCERTATION ET LA COOPERATION

PHASE 1 : CONCERTATION /ETUDES TECHNIQUES (PHASE ACTUELLE)

PHASE 2 : LA CREATION DE LA Z.A.C.

PHASE 3 : LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHASE 4 : LA DESIGNATION DE L'AMENAGEUR DE L'OPERATION

PHASE 5 : LA REALISATION DE LA Z.A.C.

LA PROCEDURE DE Z.A.C. : 5 ETAPES

PHASE 1 : LA CONCERTATION

La Municipalité fixe, par délibération du 09 février 2012, les objectifs généraux poursuivis par l'opération et les modalités

de la concertation.

Elle définit, avec l'assistance de bureaux d'études spécialisés, le projet d'aménagement qu'elle souhaite réaliser.

Elle tient les études et leurs évolutions à la disposition du public.

Elle organise une ou plusieurs réunions publiques d'information sur le projet.

PHASE 2 : LA CREATION DE LA ZAC

Le dossier de création de la Z.A.C. fixe :

- son périmètre définitif
- les grands principes d'organisation spatiale du projet d'aménagement
- le programme prévisionnel des constructions à édifier

Le dossier de création contient **l'étude d'impact** qui détermine les effets du projet sur l'environnement, sur les équipements publics, les déplacements et détaille les mesures compensatoires éventuelles.

L'étude d'impact est obligatoirement soumise à l'avis du préfet de région.

LA PROCEDURE DE Z.A.C. : 5 ETAPES

PHASE 3: LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, la commune a lancé une procédure de révision simplifiée du P.L.U. par délibération du 09 février 2012.

La révision simplifiée nécessitera :

- une concertation du public
- l'avis des personnes publiques associées (Région, Département, Etat …)
- La tenue d'une enquête publique

PHASE 4 :LA DESIGNATION DE L'AMENAGEUR DE L'OPERATION

Sur la base d'un cahier des charges et du dossier de création, la Municipalité organise un appel d'offres soumis au droit communautaire afin de désigner l'aménageur de la Z.A.C.

PHASE 5 : LA REALISATION DE LA Z.A.C.

Le dossier de réalisation définit de manière précise le programme des constructions, les détails des aménagements et des équipements publics.

La Municipalité signe avec l'aménageur sélectionné, une concession d'aménagement qui définit les conditions de réalisation de l'opération.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL

ÉTÉ 2012 :	APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION
AUTOMNE 2012 :	DESIGNATION DE L'AMENAGEUR ET APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COURANT 2013 :	ETUDES DETAILLEES ET OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES
FIN 2013 / DEBUT 2014 :	DEMARRAGE DES TRAVAUX & COMMERCIALISATION

DEBAT